

Grondexploitatie Emmelhage Fase 3B

Complex X011D

Juli 2022

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Analyse Ruimtegebruik	4
2.1	Ligging plangebied	4
2.2	Ruimtegebruik	6
3.	Bouwprogramma	7
4.	Investerings.....	8
4.1	Verwerving en boekwaarden	8
4.2	Schadeloosstelling pachter	8
4.3	Bouwrijp en woonrijp maken	8
4.4	Planontwikkelingskosten en VTU	9
4.5	Infrastructurele voorzieningen Buitensingel	9
4.6	Tijdelijk beheer.....	10
5.	Opbrengsten	11
5.1	Grondopbrengsten woningbouw	11
5.2	Grondopbrengsten maatschappelijke voorziening (basisschool)	11
6.	Uitgangspunten grondexploitatieberekening	12
6.1	Parameters	12
6.2	Fasering	12
7.	Resultaten	13
8.	Vennootschapsbelasting	13
9.	Risico's en risicobeheersing.....	14
9.1	Risico's	14
9.2	Risicobeheersing	14

1. Samenvatting

Emmelhage Fase 3 betreft de volgende uitbreiding van de woningbouwlocatie Emmelhage. Fase 3A wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Fase 3B is de nieuwe uitbreidingswijk in Emmeloord die de gemeente zelf gaat ontwikkelen. Op basis van het meest actuele verkavelingsplan is het bestemmingsplan voor dit plan uitgewerkt. Het verkavelingsplan voldoet aan de huidige marktbehoefte en sluit aan op de vorige fases van de wijk Emmelhage. In Emmelhage fase 3 is volop ruimte voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, water en groen. Fase 3 is ruimer opgezet dan de vorige fases in Emmelhage. De voorliggende grondexploitatie betreft enkel fase 3B.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten voor verwerving, pachtafkoop, onderzoekskosten (bodem-, flora- en fauna-, verkeersonderzoeken etc.), bouw- en woonrijp maken, bovenplanse voorziening (ontsluitingsweg), planontwikkelingskosten, voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU) etc. Daartegenover worden opbrengsten gegenereerd door de gronduitgifte voor woningbouwkavels en een basisschool.

In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De huidige verwachting is dat de gehele ontwikkeling van Emmelhage fase 3B kostenneutraal kan worden uitgevoerd. De grondexploitatie heeft een (licht) positief saldo op eindwaarde van € 32.606.

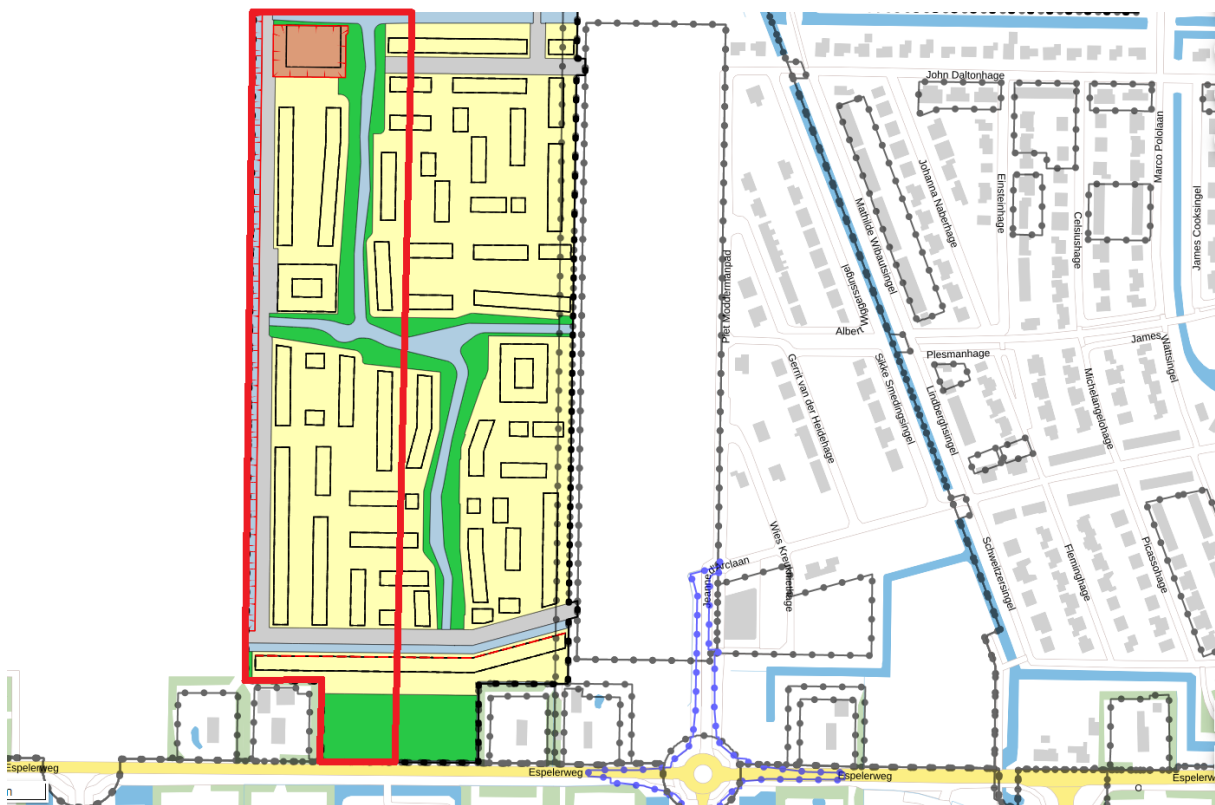
2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten zuiden van de Onderduikerstocht en ten noorden van de Espelerweg (N351). Aan de oostzijde wordt deze begrensd door Emmelhage fase 2B. Aan de westzijde van het plangebied liggen gronden die voorsnog agrarisch gebruikt worden.

In afbeelding 1 wordt het plangebied van fase 3 van Emmelhage weergegeven. Hierin is het onderscheid gemaakt tussen fase 3A en 3B. Fase 3A zal worden ontwikkeld door de huidige eigenaar/projectontwikkelaar van deze kavel. Fase 3B wordt door de gemeente ontwikkeld. Voorliggende grondexploitatie heeft betrekking op fase 3B.

Afbeelding 1: Locatie plangebied Emmelhage fase 3. Fase 3B is rood omrand.



Voor het plangebied Emmelhage fase 3B is vervolgens een verkaveling uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar afbeelding 2. Het verkavelingsplan met stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan. Het verkavelingsplan is op haar beurt vertaald naar het ruimtegebruik.

Afbeelding 2: Verkaveling plan Emmelhage fase 3, met links fase 3B (rood omrand).



2.2 Ruimtegebruik

Het netto plangebied bestaat uit circa 10,5 hectare. Voor een overzicht van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de hierna volgende tabel 1.

Tabel 1: Ruimtegebruik Emmelhage fase 3B

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	105.470	
Uitgeefbaar	52.419	49,7%
Verharding	16.847	16,0%
Groen	23.321	22,1%
Water	12.883	12,2%
Totaal	105.470	100%

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 50% van het totale plangebied.

2.2.2 Verharding

Van het plangebied bestaat circa 16% uit verharding. Deze is opgebouwd uit de hoofdstructuur van de wegen, de secundaire wegen, het centraal gelegen fietspad, de parkeerplaatsen en de trottoirs.

2.2.3 Groen en water

Circa 22% van het plangebied bestaat uit groen en circa 12% bestaat uit water. Het te ontwikkelen groen bestaat voornamelijk uit de groenstructuur door het gehele plan, langs de wegen- en waterstructuur en aan de noord- en zuidkant van het plan.

Het te ontwikkelen water bestaat uit een watergang om en dwars door het plangebied heen: deze dient om het waterpeil in de buurt op orde te houden en garandeert bovendien de waterafkoppeling van het plangebied.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan zoals weergegeven in afbeelding 2, kunnen in het plan kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door huidige woningmarktontwikkelingen en de Woonvisie en vervolgens vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen opgenomen in het verkavelingsplan worden weergegeven in de hieronder weergegeven tabel 2. Onderstaande programmering is indicatief. Doordat een aantal kavels dubbel bestemd zijn, is het op basis van de werkelijke behoefte mogelijk om bijvoorbeeld een kavel voor een vrijstaande woning om te zetten naar twee 2¹ kapwoningen en vice versa.

Tabel 2: Programma Emmelhage fase 3B

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)
Fase Noord			
Vrijstaand	11	618	6.796
2 ¹ kapwoningen	26	329	8.559
Knarrenhofje (soc. huur)	24	107	2.572
Totaal Noord	61		17.927
Fase Zuid			
Vrijstaand	25	567	14.172
2 ¹ kapwoningen	36	378	13.625
Rijwoningen	16	198	3.165
Totaal Zuid	77		30.962
Totaal	138		48.889

Naast de 138 woningbouwkavels is er in het noordelijke deel van fase 3B ook ruimte gereserveerd voor een basisschool.

Tabel 3: Maatschappelijk programma Emmelhage fase 3B

Maatschappelijk programma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)
Voorzieningen			
Basisschool	1	3.530	3.530
Totaal	1		3.530

4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 juli 2022 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en berekend en hebben alleen betrekking op de kosten die voor rekening komen van de gemeente Noordoostpolder. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar. Gezien de huidige prijsstijgingen is voor 2022 gerekend met een kostenstijging van 5,0% en voor 2023 met 3,0% stijging.

De totale kosten bedragen nominaal circa € 11,6 miljoen exclusief BTW, hiervan is al circa € 2,9 gerealiseerd (verwerving en voorbereidingskosten). In de onderstaande tabel 4 staan de gerealiseerde en nog te realiseren kosten opgesomd.

Tabel 4: Kostensoorten grondexploitatie Emmelhage fase 3B

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 31-12-2021	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 2.805.958	€ 2.805.958	€ -
BRM	€ 3.164.100	€ -	€ 3.164.100
WRM	€ 2.387.295	€ -	€ 2.387.295
(Fiets)bruggen	€ 630.000	€ -	€ 630.000
Bijdrage ontsluitingsweg	€ 390.000	€ -	€ 390.000
Plankosten	€ 600.000	€ 35.551	€ 564.449
VTU	€ 600.000	€ 35.551	€ 564.449
Tijdelijk beheer	€ 50.000	€ -	€ 50.000
Overhead (12%)	€ 938.567	€ -	€ 938.567
Totaal	€ 11.565.921	€ 2.877.061	€ 8.688.860

4.1 Verwerving en boekwaarden

De benodigde gronden zijn vorig jaar (10 september 2021) verworven van het Rijksvastgoedbedrijf. De aankoopsom en de bijkomende aankoopkosten (notaris etc.) zijn in de boekwaarde opgenomen.

4.2 Schadeloosstelling pachter

De benodigde gronden werden tot voor kort door het Rijksvastgoedbedrijf verpacht. Door de gronden aan te kopen en te gaan ontwikkelen tot woningbouwlocatie, verliest de pachter grond. De pachter is conform een onafhankelijke berekening schadeloos gesteld, zodat hij op een andere locatie verder kan ondernemen. De volledige schadeloosstelling is in de boekwaarde opgenomen.

4.3 Bouwrijp en woonrijp maken

Op basis van een normatieve berekening (prijs x hoeveelheid) zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken bepaald. De hoeveelheden zijn afgeleid van het verkavelingsplan en de prijzen zijn o.a. gebaseerd op ervarings- en kengetallen. Voor het bouwrijpmaken is een bedrag geraamd van € 30,00 per vierkante meter. Voor het woonrijpmaken is gemiddeld genomen een vierkante meterprijs gehanteerd van € 45,00 per m². Waarbij we uitgaan van het feit dat het totale exploitatiegebied bouwrijp gemaakt moet worden en alleen de openbare ruimte woonrijp gemaakt moet worden. Het is de bedoeling dat het gehele terrein in 2023 bouwrijp wordt gemaakt maken.

4.4 Planontwikkelingskosten en VTU

Voor planontwikkelingskosten (POK) en kosten van voorbereiding en toezicht (VTU) zijn bedragen opgenomen conform de richtlijn uit de Nota Kostenverhaal (2017).

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende posten:

- € 600.000 voor planontwikkelingskosten (POK);
- € 600.000 voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

In het voorstadium zijn reeds kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding (bestemmingsplan en onderzoeken), toezicht en uitvoering (circa € 71.103). Deze kosten maken deel uit van inbrengwaarde en zijn dusdanig in de grondexploitatie opgenomen.

4.5 Infrastructurele voorzieningen Buitensingel

Om Emmelhage fase 3 (zowel fase 3A als 3B) goed te kunnen ontsluiten, zal aan de noordzijde de Buitensingel worden doorgetrokken vanaf Emmelhage fase 1 tot en met fase 3B. De aanlegkosten van de verlenging van de Buitensingel zijn geraamd op circa € 1,3 miljoen. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is overeengekomen dat 50% van de werkelijke kosten voor rekening van de projectontwikkelaar (fase 3A) zijn. De andere 50% is voor de gemeente Noordoostpolder en zal naar rato worden toegerekend aan fase 2A, 2B en 3B.

Toelichting

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bepaald of kosten kunnen worden toegerekend aan een grondexploitatie en in welke mate (artikel 6.13.6 Wro). Hoewel deze bepaling is bedoeld voor kostenverhaal bij een exploitatieplan, kan deze ook worden toegepast bij het toerekenen van bovenwijkse voorzieningen en van bovenplanse kosten aan een plangebied. In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- *Profijt*: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium "profijt" is een absoluut criterium, het is dan ook "ja" of "nee": hier betreft het een ja. De ontwikkeling van Emmelhage fase 3A en 3B hebben profijt van de verlenging van de Buitensingel. Maar ook de noordelijke delen van fase 2A en 2B hebben profijt van de verlenging van de Buitensingel.
- *Toerekenbaarheid*: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium "toerekenbaarheid" is evenzeer een absoluut criterium en dient ook hier positief beantwoord te worden: de verlenging van de Buitensingel wordt niet aangelegd indien Emmelhage fase 3A en 3B niet worden ontwikkeld.
- *Proportionaliteit*: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium "proportionaliteit" is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt. Emmelhage fase 3A en 3B zijn vergelijkbare ontwikkellocaties. De locaties zijn ongeveer even groot, hebben dezelfde stedenbouwkundige opzet en vormen te samen een integraal geheel. Beide fases profiteren evenveel van de ontsluitingsweg. Ook de reeds in ontwikkeling zijnde fase 2A en 2B profiteren van de ontsluitingsweg. Fase 2A en 2B worden aan de zuidkant ontsloten via een rotonde, waardoor het profijt van de verlenging van de Buitensingel minder is dan voor fase 3A en 3B geldt.

Conclusie

Met het voorgaande wordt aangetoond dat zowel Emmelhage fase 3A en fase 3B gelijkwaardig profiteren van de verlenging van de Buitensingel. Fase 2A en 2B profiteren in mindere mate. Ook voor wat betreft het toerekenbaarheids criterium ligt er een duidelijk causaal verband: de ontwikkeling van Emmelhage fase 3 heeft profijt van verlenging van de Buitensingel. Tenslotte kan op basis van het proportionaliteitsbeginsel worden vastgesteld dat globaal genomen Emmelhage fase 3A en 3B meer profijt hebben van de verlenging van de Buitensingel dan de fases 2A en 2B.

4.6 Tijdelijk beheer

In de grondexploitatie is budget gereserveerd voor tijdelijk beheer. De beheerkosten worden ondermeer ingezet voor het maaien en tijdelijk inzaaien van onderdelen van het perceel en de noodzakelijke belastingen (WOZ en Waterschapslasten).

5. Opbrengsten

De verwachte opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop voor de toekomstige woningen en de schoollocatie. Er is gerekend met de grondprijzen zoals deze zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2022. Verder is er rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,5%.

5.1 Grondopbrengsten woningbouw

De grondopbrengsten voor woningbouw bestaan uit de uitgifte van grond voor circa 138 woningen.

- Voor de grondprijs van de rijwoningen maken we onderscheid in sociale huur- en koopwoningen. De grondprijs voor sociale huurwoningen is conform de Nota Grondprijzen 2022 € 150,- per m². Voor (sociale) kooprijwoningen in de vrije sector is vanwege de grote woningbehoefte gerekend met een grondopbrengst van gemiddeld € 210,- per m².
- Voor de 2[^]1 kapwoningen gaan we uit van € 220,- per m². Ervaringen uit Emmelhage fase 1 en 2 wijzen uit dat voor 2[^]1 kapwoningen erg veel belangstelling is, zelfs wanneer deze kavels hoger geprijsd zijn. Er zijn echter ook al signalen dat de woningmarkt aan de top zit of zelfs wat terugloopt.
- Voor de vrijstaande woningen in het plangebied wordt eveneens gerekend met een grondprijs die zich aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt, namelijk € 255,- per m². De kavels voor een vrijstaande woning zijn gemiddeld circa 600 m² per kavel.

Tabel 5: Grondopbrengsten uit woningbouwkavelverkoop Emmelhage fase 3B

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Fase Noord					
Vrijstaand	11	618	6.796	€ 255	€ 1.732.980
2 [^] 1 kapwoningen	26	329	8.559	€ 220	€ 1.882.980
Knarrenhofje (soc. huur)	24	107	2.572	€ 150	€ 385.800
Totaal Noord	61		17.927		€ 4.001.760
Fase Zuid					
Vrijstaand	25	567	14.172	€ 255	€ 3.613.860
2 [^] 1 kapwoningen	36	378	13.625	€ 220	€ 2.997.500
Rijwoningen	16	198	3.165	€ 210	€ 664.650
Totaal Zuid	77		30.962		€ 7.276.010
Totaal	138		48.889		€ 11.277.770

5.2 Grondopbrengsten maatschappelijke voorziening (basisschool)

In het noordelijke deel van Emmelhage fase 3B is een basisschool gepland. De locatie voor de school is circa 3.530 m² groot. Een basisschool is een maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk. Conform de Nota Grondprijzen 2022 is er gerekend met een m²-prijs van € 90,-.

Tabel 6: Grondopbrengsten uit kavelverkoop t.b.v. van de schoollocatie Emmelhage fase 3B

Maatschappelijk programma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Voorzieningen					
Basisschool	1	3.530	3.530	€ 90	€ 317.700
Totaal	1		3.530		€ 317.700

6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Renteparameters

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kosten- en opbrengstenkant gelijk. In de grondexploitatie wordt gerekend met een rentepercentage van 1,09%.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,5% per jaar. Gezien de huidige prijsstijgingen is voor 2022 gerekend met een kostenstijging van 5,0% en voor 2023 met 3,0% stijging. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 2,5% per jaar.

BTW

Alle genoemde bedragen in deze nota zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is gesteld op 7 jaar en loopt tot en met 31 december 2028. Per 1 januari 2029 kan de grondexploitatie naar verwachting worden afgesloten.

Prijspeildatum

Alle in toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 juli 2022.

6.2 Fasering

De fasering houdt rekening met de mogelijkheid om het plan in fasen te ontwikkelen en af te ronden. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op basis van voortschrijdend inzicht. De gehanteerde fasering wordt in het planningsschema van tabel 8 weergegeven. In deze tabel wordt rekening gehouden met het gerealiseerde uitgiftetempo over de afgelopen jaren in Emmelhage fase 1 en 2. Voor de uitgifte van Emmelhage fase 3B houden we rekening met een uitgifte van circa 35 kavels per jaar over in totaal 4 jaren. In 2022 en 2023 verwachten we nog geen verkopen, deels omdat de grond waarschijnlijk pas in het 2^e deel van 2023 bouwrijp is en omdat er conform afspraken eerst gestart wordt met een deel van fase 3A (projectontwikkelaar). De verwachting is dat het zuidelijke deel grotendeels in 2024 wordt verkocht, met een uitloop van een aantal kavels in 2025. Het noordelijke deel verwachten we vooral in 2026 te verkopen, met een uitloop naar 2027. De fasering in tabel 8 is gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten.

Tabel 8: Fasering uitgifte woningbouwkavels Emmelhage fase 3B

Fasering kaveluitgifte	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Fase Noord						
Vrijstaand				8	3	11
2 [^] 1 kapwoningen				20	6	26
Knarrenhofje (soc. huur)				24		24
Totaal Noord	0	0	0	52	9	61
Fase Zuid						
Vrijstaand		20	5			25
2 [^] 1 kapwoningen		28	8			36
Rijwoningen		16				16
Totaal Zuid	0	64	13	0	0	77
Totaal	0	64	13	52	9	138

Het is de bedoeling om heel Emmelhage fase 3 (zowel fase 3A als 3B) in 2023 bouwrijp te maken. Vervolgens wordt eerst het zuidelijke deel van fase 3A (projectontwikkelaar) in verkoop gebracht, daarna het zuidelijke deel van fase 3B (gemeente), dan het noordelijke deel van fase 3A en als laatste het noordelijke deel van fase 3B.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en de gehanteerde uitgangspunten ontstaat het volgende financiële resultaat:

Tabel 9: Financieel overzicht Emmelhage fase 3B

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2028
Opbrengsten nominaal	€ 11.595.470
Kosten nominaal	€ 11.565.921
Saldo nominaal	€ 29.549
Saldo eindwaarde	€ 32.606

De grondexploitatie kent op eindwaarde een **(licht) positief** resultaat op eindwaarde 31 december 2028 van € 32.606. We streven er naar om een kostenneutrale exploitatie te bewerkstelligen. Hierbij wordt nog wel een kanttekening geplaatst. Gezien de onzekere economische tijden (Coronacrisis, oorlog in Oekraïne, hoge gas- en energieprijzen en stijgende hypotheekrente) is het mogelijk dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot is en dat de planning qua verkopen achter enige vertraging oploopt.

8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie "Emmelhage fase 3B" maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming "het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder". Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) verschuldigd zijn. Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. Voor Emmelhage fase 3B is dat de vaststelling van deze grondexploitatie.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

Bij deze grondexploitatie bestaan risico's. Het belangrijkste risico hiervan betreft het afzetrisico van de woningen (marktrisico). De fasering van de uitgifte is gebaseerd op behoefteramingen en woningmarktontwikkelingen. Op dit moment loopt de uitgifte van Emmelhage fase 2B zeer voorspoedig als gevolg van de krapte op de (bestaande) woningmarkt. Verwacht wordt dat deze trend zich voorlopig nog wel even doorzet: daar wordt rekening mee gehouden in de uitgifteplanning. Indien de woningmarkt stagneert, kan dat tot vertraging en mogelijk een stagnatie en of daling van de afzet en prijs leiden. Dit is een risico voor de grondexploitatie.

Een ander risico is de mogelijke (extra) kostenstijging als gevolg van onzekere economische tijden (Coronacrisis, oorlog in Oekraïne en hoge gas- en energieprijzen). Hierdoor kan het bouw- en woonrijpmaken duurder uitvallen dan begroot.

9.2 Risicobeheersing

Hierboven zijn de belangrijkste risico's benoemd. Deze zijn niet volledig beheersbaar: een adequate sturing vanuit de gemeente is daarom essentieel om tegenvallers te voorkomen. Het is hierbij essentieel om inzicht te hebben in het verloop van het financiële resultaat van het project in relatie tot het totale investeringsniveau van de grondexploitatie.

Beheersmaatregelen:

Flexibiliteit

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling. Met deze maatregel kan de snelheid van de kaveluitgifte aangepast worden en kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers. Ook is het hierdoor mogelijk om, indien daarvoor argumenten zijn en daartoe aanleiding is, het plan eventueel tussentijds op te knippen of eerder af te sluiten.

Daarnaast wordt er enige flexibiliteit in het bestemmingsplan geboden, doordat de uitgeefbare kavels voor de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen onderling uitwisselbaar zijn. Hetzelfde geldt voor rijwoningen die uitwisselbaar voor 2¹ kapwoningen. Hiermee kan beter aangesloten worden op de behoefte in de woningmarkt.

Aanpassing/bijsturing

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De huidige woningmarkt is zeer onvoorspelbaar, zeker in het licht van de verschillende (economische) crises. Het college van B&W kan met het vaststellen van een hogere óf lagere grondprijs (bij)sturen.